



Gemeinde Baisweil

Ortsteil Lauchdorf

Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan " Südseitige Erweiterung Gewerbegebiet Am Oberfeld auf Fl.-Nr. 142 der Gemarkung Lauchdorf "

Festsetzungen und Hinweise durch Text

Entwurf

(für das Verfahren nach § 2 BauGB mit verpflichtender Durchführung einer Umweltprüfung)

Stand: 31.03.2026

(Änderungen zur Vorentwurfsfassung in blauer Schriftfarbe, gestrichene Bereiche werden der Übersichtlichkeit halber nicht mehr dargestellt)

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdlA
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59
www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

S A T Z U N G

der Gemeinde Baisweil für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Südseitige Erweiterung Gewerbegebiet Am Oberfeld“

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Baisweil erlässt – aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9, und 10 des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung (**PlanzV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist, der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist–

den vorbezeichneten **Bebauungsplan „Südseitige Erweiterung Gewerbegebiet Am Oberfeld“**.

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

1.1 Für den Bebauungsplan „**Südseitige Erweiterung Gewerbegebiet Am Oberfeld**“ gilt die vom Planungsbüro DAURER + HASSE ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Bebauungsplanzeichnung mit integrierter Grünordnungsplanung (M 1:1.000) mit Legende in der Fassung vom __.__.2026, redaktionell angepasst am __.__.2026.

1.2 Beigefügt sind:

- die Begründung (inkl. Anlagen) in der Fassung vom __.__.2026, redaktionell angepasst am __.__.2026
 - o Anlage 1: Ermittlung Ausgleichsbedarf in der Fassung vom __.__.2026
 - o Anlage 2: Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 772 in der Fassung vom __.__.2026
 - o Anlage 3: Immissionsschutzgutachten zur Beurteilung der Auswirkungen einer bestehenden Milchviehhaltung an einem geplanten Baugebiet (Ermittlung der Geruchsbelastung) durch das Ingenieurbüro Koch, Fürstentfeldbruck, in der Fassung vom 02.11.2024
 - o [Anlage 4: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Südseitige Erweiterung Gewerbegebiet Am Oberfeld auf Fl.-Nr. 142 der Gemarkung Lauchdorf“, ACCON GmbH, Greifenberg, Fassung vom 05.03.2026](#)

- 1.3 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück mit den Fl.-Nr. 142, 141/13 (TF=Teilfläche), 141/4 (TF), 141/5 (TF) und 176 (TF) der Gemarkung Lauchdorf.
- 1.4 Überschneidungsbereich mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Gewerbegebiet Lauchdorf Oberfeld : Für den Überschneidungsbereich werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, soweit sie durch diesen Bebauungsplan überlagert werden, außer Kraft gesetzt. Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südseitige Erweiterung Gewerbegebiet Am Oberfeld auf Fl.-Nr. 142 der Gemarkung Lauchdorf“.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 1 Abs. 3 die folgenden Baugebiete festgesetzt :

2.1 Gewerbegebiet 1 (GE 1) und Gewerbegebiet 2 (GE 2) nach § 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerplätze, Lagerhäuser, und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Abweichend von § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO sind nicht, auch nicht ausnahmsweise zulässig :

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Ebenfalls nicht zulässig sind, entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB und § 1 Abs. 5 Nr.1 BauNVO, Einzelhandelsbetriebe. Hiervon ausgenommen sind Verkaufsflächen mit einer Größe von maximal 300 m², sofern sie einem Handwerks- oder Produktionsbetrieb dienen und diesem unmittelbar zugeordnet sind.

2.2 Gewerbegebiet 3 (GE 3) nach § 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind zulässig:

- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser und Lagerplätze, welche nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind

Abweichend von § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO sind nicht, auch nicht ausnahmsweise zulässig :

- Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Ebenfalls nicht zulässig sind, entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB und § 1 Abs. 5 Nr.1 BauNVO, Einzelhandelsbetriebe. Hiervon ausgenommen sind Verkaufsflächen mit einer Größe von maximal 300 m², sofern sie einem Handwerks- oder Produktionsbetrieb dienen und diesem unmittelbar zugeordnet sind.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) sowie die Wand- (WH) und Gesamthöhen (GH) bestimmt.
- 3.2 Die festgesetzten Höhen werden durch die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und die Oberkante der Dachhaut am First (Gesamthöhe) bestimmt. Bei einem Pultdach entspricht die angegebene Gesamthöhe der oberen / höheren Wandseite.
- 3.3 Technisch erforderliche Dachaufbauten wie Kamine, Lüfter u. ä. dürfen maximal eine Höhe von 3 m über der maximal festgesetzten Gebäudehöhe erreichen, sofern sie dem Hauptgebäude in Größe und Gestaltung untergeordnet bleiben.
- 3.4 Durch die unterirdische Grundfläche (Tiefgarage inklusive Zufahrt, Laufgänge und Nebenräume sowie Unterkellerungen allgemein) darf die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 4.1 Es gilt die **offene** Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- 4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

4.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

- 4.3.1 Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe aller Gebäude darf maximal 0,50 m über der zugehörigen Erschließungsstraße liegen. Mess- bzw. Fixpunkt stellt dabei die Mitte der straßenseitigen Gebäudewand und die senkrecht dazu gelegene Oberkante des Fahrbahnrandes dar.
- 4.3.2 Bei Bebauungen (Hauptgebäude), welche vor der Fertigstellung der Erschließungsstraße realisiert werden, wird als Unterer Bezugspunkt (Mess- bzw. Fixpunkt) die Geländehöhe (NHN = Normalhöhen-Null) senkrecht von der Außenkante der geplanten Erschließungsstraße gemessen, bis zur Mitte der Außenkante der straßenseitig geplanten Gebäudewand festgelegt. Diese festgesetzte Höhe darf um maximal 0,5 m überschritten werden.
- 4.3.3 Den Bauantragsunterlagen sind Geländeschnitte oder Plandarstellungen mit Angabe der N.N.-Höhen beizufügen; dabei sind das bestehende Gelände und die geplante Geländeprofilierung darzustellen.
- 4.4 Der Anschluss an das Nachbargrundstück oder an öffentliche Flächen hat innerhalb eines Abstandes von einem Meter zur Grenze ohne Stützmauern und/oder Erdwälle zu erfolgen.

§ 5 Garagen / Nebengebäude / Stellplätze

- 5.1 Die Errichtung von Garagen oder Carports ist nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenze) errichtet werden, jedoch nicht innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen. Stellplätze welche Überdachungskonstruktionen mit Solarmodulen aufweisen (sogenannte Parkplatz-Photovoltaik, Solarcarports) sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

- 5.2 [Es gilt die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen \(Stellplatzsatzung – StS\) der Gemeinde Baisweil in der jeweils gültigen Fassung.](#)
- 5.3 Die Unterkellerung von sonstigen Nebenanlagen / -gebäuden sowie Tiefgaragen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.4 Im Gewerbegebiet ist je gewerblichem Baugrundstück nur eine Zufahrt mit maximal 15 m Breite zugelassen. Die Lage ist innerhalb des zulässigen Bereiches flexibel.
- 5.5 Ladeinfrastruktur bzw. Ladepunkte für elektrisch betriebene Fahrzeuge sind im Gewerbegebiet zulässig, jedoch innerhalb des öffentlichen Straßenraumes nur im Zusammenhang mit einer dazu notwendigen, ausgewiesenen Stellfläche für die entsprechenden Fahrzeuge.

§ 6 Gestaltung der Gebäude und Dachflächen

- 6.1 Für Hauptgebäude sind ausschließlich die in der Planzeichnung definierten Dachformen und –neigungen zulässig. Bei Gebäudebreiten (Giebelseite) über 16 m darf die Dachneigung maximal 18 Grad betragen.
Dacheinschnitte, Dachgauben und Zwerchgiebel sind unzulässig. Satteldächer sind jeweils symmetrisch auszubilden.
- 6.2 Bei allen Baukörpern muss der First über die Längsrichtung verlaufen.
- 6.3 Als Deckungsmaterial / Dacheindeckung sind reflektierende, leuchtende und grellfarbige Materialien unzulässig. Die Dacheindeckung ist aus einheitlichen, gleichartigen Materialien auszuführen. Anlagen zur Nutzung von Solarstrahlung bleiben davon unberührt.
- 6.4 Die Anbringung von Solarenergieanlagen auf den Dachflächen ist zulässig. Aufständerungen von Solarmodulen sind untersagt. Ausgenommen hiervon sind Flachdächer, bei Flachdächern ist eine Aufständerung mit einer Gesamthöhe (Aufständerung und Photovoltaikmodul) bis 1,10 m zugelassen.
- 6.5 Bei der Gestaltung der Gebäudeaußenflächen sind Baustoffe oder Anstriche in grellen Farben, spiegelnde Fassadenelemente und glänzende Oberflächen unzulässig. Glas als Material bleibt davon ebenso unberührt wie Anlagen zur Nutzung von Solarstrahlung.
- 6.6 Alle Flachdächer müssen begrünt werden, sofern sie nicht für die Gewinnung von Solarenergie genutzt werden. Eine Kombination von Begrünung und Solarenergienutzung ist erlaubt.
- 6.7 **Werbeanlagen:**
- 6.7.1 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken oder das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören (im Sinne Art. 8 BayBO). Die einzelne Werbeanlage und ihre Beleuchtungen dürfen die Sichtverhältnisse für die Verkehrsteilnehmer nicht beeinträchtigen.
- 6.7.2 Werbeanlagen an Gebäuden sind auf die Fassadengestaltung abzustimmen und nur an den Außenwänden, nicht im Dachbereich / auf der Dachfläche zulässig. Die Größe darf insgesamt 20 % der jeweiligen Fassadenflächen und maximal 50 m² je Gebäudeseite nicht überschreiten.
- 6.7.3 Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 3,00 m über der nächstgelegenen Fahrbahn-Oberkante zulässig und dürfen nicht größer als 5 m² sein.
- 6.7.4 Nachtbeleuchtung der Werbeanlagen (23.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ist nicht erlaubt. Die Beleuchtung der Betriebsgelände und insbesondere von Gebäuden ist auf das Notwendigste (Betriebszeiten) zu reduzieren.

§ 7 Verkehrs- und Erschließungsflächen und Lagerplätze

- 7.1 Der Anteil an versiegelten Verkehrs- / Erschließungsflächen (das sind z. B. intensiv genutzte Hofraum- und Lagerflächen sowie Zufahrtsbereiche) ist auf das jeweils funktional notwendige Ausmaß bzw. auf das aus betriebsorganisatorischen Gründen erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- 7.2 Lagerflächen und vergleichbare Flächen mit geringer Belastungsintensität (z. B. geringe Scherkräfte bei Befahrung bzw. anderweitiger Nutzung oder kein Austreten von schädlichen Stoffen etc. zu erwarten), sowie alle Pkw-Stellflächen/Parkplätze sind mit nicht vollständig versiegelten (wasserdurchlässigen) Belägen zu versehen (z. B. wassergebundener Decke, Pflaster, etc. das heißt keine durchgehende Asphalt- oder Betonfläche). Dies gilt nicht bei höherer Belastungsintensität bzw. evtl. Grundwassergefährdung. In diesem Fall ist das Oberflächenwasser zu sammeln bzw. kontrolliert abzuführen und grundwassergefährdende Stoffe abzuscheiden. Dies gilt ebenfalls nicht für Stellplatzflächen und Zufahrten über Tiefgaragen.
- 7.3 Lagerplätze sind mit Hecken, bestehend aus Sträuchern III. Ordnung, dauerhaft einzupflanzen.

§ 8 Einfriedungen

- 8.1 Als Einfriedung sind Hecken aus einheimischen Laubgehölzen sowie Zäune ohne Sockel bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m zulässig. Die Zäune müssen eine Bodenfreiheit von 15 cm einhalten.
- 8.2 Stacheldraht und Mauern sind nicht zulässig.
- 8.3 Eingangstüren und Einfahrtstore sind in gleicher Höhe wie die Einfriedungen herzustellen und in ihrer Gesamtgestaltung mit diesen abzustimmen.

§ 9 Außenbeleuchtung

- 9.1 Die Beleuchtung der Betriebsgelände und insbesondere von Gebäuden ist auf das Notwendigste (Betriebszeiten) zu reduzieren (Ortsrandlage zur freien Landschaft).
- 9.2 Es sind ausschließlich insektenfreundliche Straßenbeleuchtung und sonstige Außenbeleuchtung, Lampen und Leuchtmittel zulässig (entsprechend Ziffer 2.5 der Hinweise durch Text).
- 9.3 Wandstrahler mit nach oben gerichtetem Lichtkegel / Lichtstrahl sind unzulässig.

§ 10 Grünordnung

- 10.1 Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Er erlangt zusammen mit dem B-Plan Rechtsgültigkeit nach Art. 4 BayNatSchG i.V.m. § 1 BNatSchG.
- 10.2 Private Flächen, die nicht überbaut oder anderweitig versiegelt sind, sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Dabei sind Steinschottergärten nicht zulässig.
- 10.3 Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig.
- 10.4 Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme oder des Erstbezugs) folgende Vegetationsperiode auszuführen.
- 10.5 Öffentliche Grünflächen, Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flächen sind von baulichen Anlagen - auch verfahrensfreien - freizuhalten.

Die Pflanzung der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung ist bindend vorgeschrieben. Ein Verschieben der in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte um bis zu 5 m ist zulässig (unter Beachtung der Anbauverbotszonen an Verkehrswegen, sowie der Freihaltung von Sichtfeldern an den Ein- und Ausfahrten). Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist in der nächstfolgenden Vegetationsperiode gemäß Artenliste (Ziffer 1 der Hinweise durch Text) nachzupflanzen.

Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten mindestens einzuhalten:

Laubbäume: Hochstamm, 3xv. mit Drahtballen, mind. Stammumfang 18 - 20 cm

Verwendung der Bäume gemäß der Artenliste Bäume 1. und 2. Ordnung (Ziffer 1 der Hinweise durch Text).

Im östlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche, ohne festgesetzte Baumpflanzungen, sind innerhalb des Grünstreifens auf mindestens 50 % der Flächen artenreiche, freiwachsende, ein- bis zweireihige Hecken- / Gehölzstrukturen als Gebietseingrünung zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist in der nächstfolgenden Vegetationsperiode gemäß Artenliste (Ziffer 1 der Hinweise durch Text) nachzupflanzen.

Abstand der Sträucher untereinander: 1,50 m bis 2,00 m.

Für die festgesetzte Strauchpflanzung ist mindestens folgende Pflanzqualität einzuhalten :

Sträucher: Str. 2xv mind. 3 Tr. 60 - 100 cm

Gehölzfreie Flächen sind als einer arten- und blütenreichen Wiesen-Saatgutmischung mit mindestens 50 % Kräuteranteil (z. B. Rieger-Hofmann, Blumenwiese 01, Salzverträgliche Bankettmischung 04 oder Verkehrsinsele Mischung 16) anzusäen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

§ 11 Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche

- 11.1 Der zur Kompensation der infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich von **37.722 Wertpunkten** erforderlich (gemäß §§ 1, 1a und 9 BauGB i.V.m. §§ 13 - 15 BNatSchG sowie dem Art. 8 des BayNatSchG). Auf die die entsprechende Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung innerhalb der Begründung, wird verwiesen.
- 11.2 Der festgesetzte erforderliche Ausgleichs- / Kompensationsflächenbedarf von **37.722 Wertpunkten** nach Bay-KompV wird gebietsextern auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 772, Gmkg. Lauchdorf erbracht. Es ergibt sich also ein Überschuss von **6.668 Wertpunkten**. Die gesamte Ausgleichsfläche umfasst eine Flächengröße von ca. 7.045 m² (Abbuchung ca. 6.358 m²). Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs ist der Anlage 1 der Begründung zu entnehmen. Auf die entsprechende ausführlichere Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie die Beschreibung des naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeptes für die externe Ausgleichsfläche wird auf den entsprechenden Textteil der Begründung sowie Anlage 2 (Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 772) der Begründung verwiesen.
- 11.3 Die Herstellung der festgesetzten Ausgleichsflächen hat innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des ursprünglichen Bebauungsplanes zu erfolgen.
- 11.4 Die Maßnahmenkonzeption für die Kompensationsfläche auf Fl.-Nr. 772, Gmkg. Lauchdorf ist der Anlage 2 (Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 772) der Begründung zu entnehmen.

Die Fläche ist von baulichen Anlagen - auch verfahrensfreien - freizuhalten. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses dieses Bebauungsplanes auf der Ausgleichsfläche 772, Gmkg. Lauchdorf bereits bestehende Gebäude und Bebauungen haben Bestandsschutz.



Abb.: Lageplan der Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 772, Gmk. Lauchdorf an der B16 (links mit Abbuchung) und Übersichtsplan (rechts) – jeweils unmaßstäblich

§ 12 Sichtdreiecke und Lichtraumprofil der Straßen

- 12.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen bzw. Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,80 m über der Straßenoberkante bis 3,50 m Höhe freizuhalten. Ausgenommen sind hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz von mindestens 2,50 m Höhe.
- 12.2 Das Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsflächen ist freizuhalten.

§ 13 Immissionsschutz

- 13.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Betriebe, Anlagen und Nutzungen nur zulässig, wenn deren Geräusche die nachfolgend festgesetzten Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691:2006-12¹ weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten. Die Emissionskontingente beziehen sich auf die jeweilige Teilfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO.

GE-Teilfläche	Flächengröße der Teilfläche = Baulandfläche (§ 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO) [m ²]	Emissionskontingente L _{EK}	
		Tag [dB(A)/m ²]	Nacht [dB(A)/m ²]
GE-1, TF1	4.700	60	48
GE-1, TF2	4.026	61	44
GE-2	3.805	62	44
GE-3	5.287	60	46

- 13.2 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens² erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
- 13.3 Sofern innerhalb des Gewerbegebietes schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der TA Lärm oder ausnahmsweise zulässige betriebszugehörige Wohnungen errichtet werden, ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen, dass

¹ DIN 45691, Geräuschkontingentierung, Ausgabe:2006-12, DIN Media GmbH

² Hinweis: Anhand von schalltechnischen Gutachten ist im Rahmen der Genehmigungsverfahren für anzusiedelnde Gewerbebetriebe nachzuweisen, dass die gemäß DIN 45691 festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden.

- (a) der Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts in Summe mit den vorhandenen und zulässigen Betrieben eingehalten wird oder
- (b) der Betrieb im Sinne der TA Lärm als nicht relevant einzustufen ist.

Darüber hinaus ist das Spitzenpegelkriterium nach TA Lärm zu prüfen

§ 14 Aufschüttung und Abgrabung

- 14.1 Die Nutzung von Erdwärme ist zulässig. Versorgungsleitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

§ 15 Boden, Oberflächenwasser / Niederschlagswasserbeseitigung / Grundwasser / Objektschutz

- 15.1 Der Anteil an versiegelten Verkehrs- / Erschließungsflächen (z. B. intensiv genutzte Hofraum- und Lagerflächen sowie Zufahrtsbereiche) ist auf das jeweils funktional notwendige Mindestmaß bzw. auf das aus betriebsorganisatorischen Gründen erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- 15.2 Im Bebauungsplangebiet ist das gesamte von privaten Grundstücken innerhalb von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen, Nebengebäude, Garagen und Zufahrten) anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser über geeignete Sickeranlagen auf den privaten Grundstücken möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern. In begründeten Ausnahmefällen (Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten) kann auch eine punktuelle Versickerung (z. B. über Sickerschächte) erfolgen. Für die Ableitung des bei Starkniederschlägen anfallenden Oberflächenwassers hat jeder Bauherr selbst zu sorgen, dabei ist sicherzustellen, dass die Wasserproblematik durch wild abfließendes Wasser nicht zum Nachteil Dritter ist und der Ablauf nicht verstärkt oder auf andere Weise verändert wird.
- 15.3 Soweit eine Versickerung aufgrund ungeeigneter Grundwasser- und / oder Untergrundverhältnisse nachweislich nicht möglich ist, ist ein ausreichend großer, weitest möglich sicherfähiger Retentionsraum mit gedrosseltem Abfluss mittels Teichen, Zisternen, Schächten etc. zu schaffen und die Ableitung/ den Überlauf in einen hierfür geeigneten Vorfluter anzuschließen. Die Dimensionierung sowie der Drosselabfluss der jeweils erforderlichen Sicker- / Rückhalteeinrichtung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.
- 15.4 Von privaten Grundstücken darf kein Niederschlagswasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen geleitet werden oder gelangen.
- 15.5 Zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächen- und Schichtwasser haben die Eigentümer entsprechende Maßnahmen zum Objektschutz zu treffen. D. h. insbesondere Kellerfenster und Türen sind vor oberflächlich abfließendem Wasser zu schützen. Bei sämtlichen Maßnahmen ist sicherzustellen, dass die Wasserproblematik durch wild abfließendes Wasser nicht zum Nachteil Dritter ist und der Ablauf nicht verstärkt oder auf andere Weise verändert wird.

§ 16 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

HINWEISE DURCH TEXT UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Pflanzenliste

Innerhalb der Sichtfelder (Sichtdreieck) sind nur hochstämmige Bäume (Kronenansatz ab 2,50 m) zulässig, welche die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

1.1 Laubbäume

Bäume 1. Ordnung

Spitz-Ahorn	Acer platanoides*
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus*
Stiel-Eiche	Quercus robur*
Winter-Linde	Tilia cordata*

Bäume 2. Ordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides in Sorte „Allershäusen“
Hain-Buche	Carpinus betulus, auch Sorte „Fastigiata“
Walnuss	Juglans regia
Vogel-Kirsche	Prunus avium*
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Winter-Linde	Tilia cordata in Sorte „Greenspire“

Mindestqualität: H 3xv mDb StU 18 - 20 cm oder Stammbusch / Sol mDb 300 – 350

Im Bereich der Ortsrand-Eingrünung ist ausschließlich gebietsheimisches Pflanzenmaterial (keine Sorten!) zulässig. Innerhalb der Bauflächen und entlang der Erschließungsstraßen sind Sorten zulässig.

Die mit * gekennzeichneten Pflanzen fallen unter das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG). Die Vorgaben des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) sind bei Baumarten, die mit „*“ gekennzeichnet sind, zu beachten.

Bäume 3. Ordnung (als Hochstamm)

Feld-Ahorn	Acer campestre „Elsrijk“
Spitz-Ahorn	Acer platanoides „Columnare“, „Emerald Queen“
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Apfelforn	Crataegus lavalleyi „Carrierei“
Säulen-Weißdorn	Crataegus monogyna auch Sorte „Stricta“
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Zierkirsche	Prunus x schmittii
Sal-Weide	Salix caprea
Mehlbeere	Sorbus aria, auch Sorten „Magnifica“, „Majestica“, „Lutescens“
Eberesche	Sorbus aucuparia, auch Sorte „Edulis“,
Thüring. Mehlbeere	Sorbus thuringiaca
Winter-Linde	Tilia cordata „Rancho“

Mindestqualität: H 3xv mDb StU 16 - 18 cm oder Stammbusch / Sol mDb 250 - 300

Regionaltypische Obstbäume als Hochstamm oder Halbstamm

Apfelsorten, wie z. B.	Jakob Fischer
	Brettacher
	Kaiser Wilhelm
Birnen-Sorten, wie z. B.	Goldbirne
	Kornbirne
	Weitfelder Birne
Steinobst, wie z. B.	Bühler Frühzwetschge
	Hauszwetschge
	Wangenheims Frühzwetschge

1.2 Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellane
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehdorn	Prunus spinosa
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Apfel-Rose	Rosa villosa
Blaugüne Rose	Rosa vosagiaca
Zimt-Rose	Rosa majalis
Alpen-Hecken-Rose	Rosa pendulina
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer-Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger-Schneeball	Viburnum lantana

Mindestqualität: Str. 2xv mind. 3 Tr. 60 - 100 cm

1.3 Baumfällungen und Gehölzschnitt (Sträucher) sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen, d. h. im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen.

1.4 Auf die gesetzlichen Grenzabstände bei Pflanzungen (Art. 47 bis 52 AGBGB) wird verwiesen.

1.5 Bezüglich der Herstellung bzw. Pflege der Pflanzflächen wird auf die Beachtung der DIN 18916 und 18919 hingewiesen.

1.6 Ansaaten auf Grünflächen

Die Grünflächen sind auf möglichst magerem Substrat mit einer arten- und blütenreichen, gebietsheimischen Saatgutmischung „Blumenwiesen“ aus anteilig 50% Kräutern und 50% Gräsern des Ursprungsgebietes 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ anzusäen und extensiv zu pflegen (entsprechend der Positivliste für gebietseigenes Saatgut). Die extensive Pflege bedeutet: Mahd zweimal jährlich mit Abtransport des Mähgutes, keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, keine Saugmäher). Im direkten Einflussbereich der Straßen (Verkehrsbegleitgrün) ist auch eine „salzverträgliche Bankettmischung“ zulässig.

2 Außenbeleuchtung

Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Bei Aufstellung von Beleuchtungsanlagen sind die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, zu prüfen und die Ziele des Artenschutzes zu berücksichtigen. Es ist daher insektenfreundliches Licht zu verwenden. Dies bedeutet :

- Außenbeleuchtung auf ein Minimum reduzieren, Nutzung von Zeitschaltuhren und/oder Bewegungsmelder anstatt von Dauerbeleuchtung,
- geringe Lichtpunkthöhen (niedrige Pollerleuchten und Wegeleuchten, max. 0,90 m hoch),

- abgeschirmte Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel,
- Leuchten mit geringer Anlockungsfaktor für Insekten und Fledermäuse, d. h. Leuchten mit möglichst wenig blauen und ultravioletten Lichtanteilen; die besten Ergebnisse erzielen hierbei warmweiße LEDs mit Farbtemperaturen von 2.700 bis maximal 3.000 K.
- vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten,
- Leuchten / Gehäuse, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden.

Weitere Informationen: <https://www.umweltpakt.bayern.de/natur/fachwissen/174/einsatz-insektenfreundlicher-beleuchtungsanlagen>

3 Freiflächengestaltungsplan

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und die Bepflanzung sind vom Bauherrn/Bauwerber in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist. Dieser hat mindestens folgende Inhalte aufzuweisen :

- Lage und Höhenlage der Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsflächen bezogen auf die natürlichen Geländehöhen;
- Höhenanschluss an die angrenzenden Grundstücke;
- Darstellung überbauter Flächen und Grünflächen sowie von evtl. geplanten Abgrabungen und/oder Aufschüttungen;
- Befestigte Flächen mit Materialverwendung;
- Festgesetzte Pflanzmaßnahmen mit Art, Qualität und Pflanzstandort;
- Einfriedungsverläufe und -arten inkl. Höhen
- Oberflächenentwässerungen mit Einzugsbereich;
- Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen;

4 Immissionsschutz

Im Rahmen der Vorplanung dieses Bebauungsplanes wurde durch die Gemeinde ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben (siehe Anlage 3 der Begründung), welches die Geruchsbelastung durch den südliche angrenzenden Milchviehbetrieb ermitteln sollte. Dies hatte zur Folge, dass im GE 3 eine eingeschränkte Nutzung festgesetzt wurde um Immissionskonflikte im Vorfeld zu vermeiden. [Ebenso wurde ein Schallgutachten \(siehe Anlage 4 der Begründung\) in Auftrag geben und Emissionskontingente festgesetzt.](#)

5 Landwirtschaftliche Immissionen

Die von der Landwirtschaft (Nutzflächen und Betriebsanlagen) ausgehenden Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen (einschließlich Viehbetrieb / landwirtschaftlichem Verkehr) sind ortsüblich und trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten.

6 Denkmal

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, genießen Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG. Danach ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der

Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzungen der Arbeiten gestattet.

Der aktuelle Bestand der Denkmäler kann auf der Homepage des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege unter BayernViewer-Denkmal eingesehen werden.

7 Brandschutz

Bei der Erstellung von Baueingabeplänen ist darauf zu achten, dass diese Vorschriften und Bestimmungen mindestens eingehalten werden. Es handelt sich hierbei um:

- Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge und deren Kennzeichnung entsprechend den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ in Bayern;
- Löschwasser-Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW; in Gewerbegebieten ist eine Löschwasserbereitstellung von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h), ausreichend über zwei Stunden, erforderlich.
- Für einzelne Nutzungseinheiten, die laut Berechnung die o. g. benötigte Löschwassermenge überschreiten, ist die Löschwassermenge auf das jeweilige Objekt bezogen sicherzustellen.
- Auslegung des Hydrantenabstandes nach der „Fachinformation zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr; der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und maximal 120 m liegen.
- Es wird empfohlen, Überflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) zu installieren. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten (DN 80 nach DIN 3221) sind diese entsprechend zu beschildern.
- Auf das Merkblatt „Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr“ wird verwiesen.

8 Gelände und Bodenschutz

Das Gelände soll möglichst in seinem natürlichen Verlauf erhalten bleiben. Veränderungen der Geländeoberfläche bzw. Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Zusammenhang mit Baumaßnahmen lediglich in unbedingt erforderlichem Maße zulässig.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Oberbödenmieten sind gemäß u. g. technischer Regeln anzulegen und zu pflegen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ zu treffen. Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 (Ausgabe Juni 2018), DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“, DIN 18320 „Landschaftsbauarbeiten“, DIN 18300 „Erdarbeiten“ zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden.

Aus Gründen des vorsorgenden Bodenschutzes sind folgende grundlegende Maßnahmen bei Bautätigkeiten zu beachten:

- 1.1. Vorhandener Oberboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Oberstes Ziel ist deshalb die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Anfallender Bodenaushub ist möglichst hochwertig zu verwerten.
- 1.2. Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden.
- 1.3. Es ist bereits im Vorfeld ein Bodenschutzkonzept mit Massenbilanz nach DIN 19639 (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) durch ein qualifiziertes Fachbüro zu erstellen.

- 1.4. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. §§ 6 u. 7 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie DepV).
- 1.5. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und vor Verdichtung zu schützen.
- 1.6. Die maximale Haufwerkshöhe ist auf 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund zu begrenzen.
- 1.7. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Bodenkundliche Baubegleitung:

- 1.8. Aufgrund der Größe des Vorhabens ist eine bodenkundliche Baubegleitung gemäß **DIN 19639** zur Begleitung und Dokumentation des Vorhabens zu beauftragen (BBodSchV §4 (5)).
- 1.9. Durch die bodenkundliche Baubegleitung können Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse vermieden, die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern erleichtert sowie die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss reduziert werden.

Altlasten- / Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

9 Niederschlagswasserbeseitigung

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen sollte dezentral auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Niederschlagswasser unterschiedlich belasteter Flächen sollte bei der Erschließung nicht vermischt werden, so dass gering verschmutztes Wasser ohne weitere Behandlung dezentral in den Wasserkreislauf zurückgeführt und stärker verschmutztes Wasser je nach Bedarf vor einer Versickerung behandelt werden kann. Lediglich besonders bzw. sehr stark verschmutztes Niederschlagswasser ist vorzugsweise durch das Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen. Grundsätzlich ist das Niederschlagswasser vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern und einer punktuellen Versickerung (z. B. über Rigolen, Mulden oder Sickerschächte) kann von Seiten des Landratsamtes, Sachgebiet Wasserrecht nur noch in begründeten Ausnahmefällen (geologische Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten) zugestimmt werden.

Auf folgende Anforderungen und Richtlinien zur Niederschlagswasserbeseitigung wird verwiesen :

- Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV
- Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW
- DWA Arbeitsblatt A 100 "Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung" (ISiE)
- DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen"
- DWA Arbeitsblatt A 138-1 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser"
- DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser"
- DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“
- LfU-Merkblatt Nr. 4.5/5 „Niederschlagswasserbeseitigung bei gewerblich genutzten Flächen (Entwässerung von Lager- und Betriebsflächen)“

Sofern die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dennoch folgende Daten mitzuteilen :

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z. B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge/ Sickerrate in l/s
- Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche in m²

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter darf nur erfolgen, sofern eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

Hierbei sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer" (TRENNOG) zu beachten. Sofern die Anforderungen der TRENNOG nicht eingehalten werden, sind dem Landratsamt Ostallgäu für die Einleitung des Niederschlagswassers prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis vorzulegen.

Der Einbau von Regenwasserspeichern oder Zisternen zur Brauchwassernutzung (z. B. zur Toilettenspülung) wird empfohlen.

Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalarückstau) ausgesetzt. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung !

- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
- Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.
- Unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, wird empfohlen einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

10 Bauwasserhaltung

Bauwasserhaltung stellt eine Gewässerbenutzung dar und benötigen daher eine wasserrechtliche Erlaubnis. Diese muss rechtzeitig vor Beginn der Bauwasserhaltung beim Landratsamt Ostallgäu beantragt werden. Der Antrag ist in zweifacher Ausführung abzugeben.

11 Sichtdreiecke/Sichtfelder und Lichtraumprofil der Straßen

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen bzw. Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,80 m über der Straßenoberkante bis 3,50 m Höhe freizuhalten.

Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Ausgenommen sind einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von min. 2,50 m Höhe.

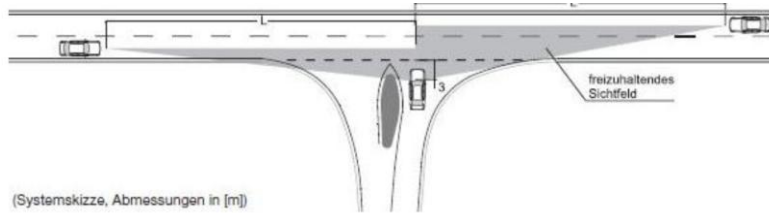


Abb.: freizuhaltende Sichtfelder - Schemadarstellung

Anpflanzungen mit einem zu erwartenden Durchmesser von mehr als 8 cm entlang der Kreisstraße dürfen aus Gründen der Verkehrssicherheit nur unter Einhaltung der RPS 2009 (Richtlinie für passiven Schutz an Straßen) mit einem Abstand von mind. 7,50 m zum Fahrbahnrand hergestellt werden.

Alternativ ist eine geeignete Schutzeinrichtung durch den Antragsteller zu errichten und zukünftigen Unterhaltungsmehrkosten mittels Ablösezahlung an den Straßenbaulastträger zu entrichten. Hierfür muss mit dem Straßenbaulastträger, SG31 -Tiefbau, des Landkreises eine Vereinbarung vor Ausführung abgeschlossen werden. Überfahrbare Bepflanzungen müssen mit einem Abstand von mind. 3,0 m zum Fahrbahnrand gepflanzt und gepflegt werden um den seitlichen Lichtraum der Kreisstraße von 1,50 m dauerhaft von Bewuchs freizuhalten.

Das Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsflächen ist freizuhalten.

12 Kreisstraße (OAL 3)

Abstand vom Rand der befestigten Fahrbahn: Die Bebauung muss zu Einhaltung des Anbauverbotes zur Kreisstraße einen Abstand von mindestens 15 m einhalten.

Der Landkreis als Straßenbaulastträger ist von jeglichen Ansprüchen des Bauwerbers freizustellen, die sich aus dem Bestand und dem Betrieb der Kreisstraße ergeben. Insbesondere ist aufgrund des Neubaus zur Kreisstraße dem Straßenbaulastträger eine Haftungsfreistellung bezüglich der evtl. erhöhten Immissionen einzuräumen. Das bedeutet, dass gegen den Landkreis keinerlei Ansprüche in Bezug auf Lärmsanierung geltend gemacht werden können.

Zufahrt/Zugang/Einmündung (Art. 19 BayStrWG):

Die Zufahrt ist auf Breite von 7,0 m zu beschränken, ausreichend zu befestigen und mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag (z.B. Rasengittersteine o.ä. bzw. wasserdurchlässiges Pflaster) zu versehen.

Für die neu zu errichtende Zufahrt auf die Kreisstraße ist vom Bauwerber eine Sondernutzungserlaubnis mittels Planzeichnung beim Straßenbaulastträger, dem SG31 -Tiefbau, des Landkreises Ostallgäu, zu beantragen. Sämtliche anfallenden Kosten sind vom Antragsteller zu tragen, Straßenunterhaltungsmehrkosten sind vom Landkreis abzulösen.

Auf die o.g. Straße darf aus Gründen der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs nur vorwärts ausgefahren werden; ggf. ist auf dem Baugrundstück eine befestigte Wendemöglichkeit anzulegen.

Die Zufahrt ist senkrecht an die Kreisstraße anzuschließen.

Weitere Auflagen

Der Beginn der Bauarbeiten ist dem Bauhofleiter Tel. 08342-911-710 mindestens drei Werktage vorher mitzuteilen. Bitte um Abdruck des Bescheids an das SG 31

Für Arbeiten im Straßenbereich ist rechtzeitig eine verkehrsrechtliche Anordnung bei der Unteren Verkehrsbehörde zu beantragen.

13 Bezugshöhen / Referenzpunkte Gebäudehöhen:

Die Abnahmepunkte der Bezugshöhen zur Erschließungsstraße müssen bei der Gemeinde Baisweil erfragt werden.

14 Versorgungsleitungen

Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel erwünscht.

Der Schutzbereich von Erdkabeln beträgt 1,00 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

Vor Beginn von Erschließungsarbeiten ist rechtzeitig mit dem jeweiligen Maßnahmenträger Verbindung aufzunehmen.

Telekom:

Lagepläne der Telekommunikationsanlagen können angefordert werden unter:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 78877701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, ist die Telekom Technik GmbH auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse ist auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

15 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie möglich und zumutbar zu halten. Es sind sämtliche Wertstoffe, die regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Soweit Abfälle anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Ostallgäu zu überlassen.

Die Müllbehälter aus dem Plangebiet sind an der Erschließungsstraße (**Am Oberfeld**) zur Leerung bereitzustellen. Da Müll nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 DGVV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) nur abgeholt werden darf, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist sind die Müllbehälter der **östlichen Stichstraße** ebenfalls an der Durchgangsstraße „Am Oberfeld“ für die Leerung bereitzustellen.

16 Vermessungszeichen

Nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (BayRS 219-1-F) muss jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim zuständigen Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung beantragen.

17 Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wurde auf der DFK gefertigt (© Bayer, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung). Für Lage und Größengenauigkeit wird von der Gemeinde Baisweil und dem Planungsbüro DAURER + HASSE keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

VERFAHRENSVERMERKE

für den **Bebauungsplan** mit der Bezeichnung „**Südseitige Erweiterung Gewerbegebiet Am Oberfeld auf Fl.-Nr. 142 der Gemarkung Lauchdorf**“.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Baisweil hat in seiner Sitzung am __.__.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südseitige Erweiterung Gewerbegebiet Am Oberfeld auf Fl.-Nr. 142 der Gemarkung Lauchdorf“ beschlossen. Der dazugehörige Aufstellungsbeschluss wurde mit Anschlag an die Amtstafel vom __.__.2025 und im Internet ortsüblich bekannt gemacht.

FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der **TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde mit dem Satzungstext und der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom __.__.2025 vom __.__.2025 bis __.__.2025 im Gemeindeamt Baisweil und Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Eggenthal vorgehalten.

Des Weiteren wurde der vom Gemeinderat mit Sitzung vom __.__.2025 gebilligte Vorentwurfsplan mit Satzung und Begründung (Stand vom __.__.2025) auf der gemeindlichen Website (www.baisweil.de) eingestellt.

Auf die frühzeitige Unterrichtung wurde mit Bekanntmachung vom __.__.2025 hingewiesen.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB)

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit dem Satzungstext und der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom __.__.2025 vom __.__.2025 bis 03.02.2024 im Gemeindeamt Baisweil und im Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Eggenthal öffentlich ausgelegt.

Außerdem wurde der vom Gemeinderat mit Sitzung vom __.__.2025 gebilligte Entwurfsplan mit Satzung und Begründung (Stand vom __.__.2025) auf der gemeindlichen Website (www.baisweil.de) eingestellt.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom __.__.2025 hingewiesen.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Baisweil hat gem. § 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.2025 den Bebauungsplan "Südseitige Erweiterung Gewerbegebiet Am Oberfeld auf Fl.-Nr. 142 der Gemarkung Lauchdorf" mit der Bezeichnung "Endgültige Planfassung" in der Fassung vom __.__.2025, redaktionell angepasst am __.__.2026, als Satzung beschlossen.

Baisweil, den

Gemeinde Baisweil



.....
Stefan Seitz, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

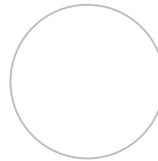
AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass der Bebauungsplan bestehend aus den textlichen Festsetzungen und Hinweisen durch Text (Seite 1 bis __), der Planzeichnung und Begründung (Seite 1 bis __), jeweils in der Fassung vom __.__.2025, redaktionell angepasst am __.__.2026 dem Beschluss des Gemeinderates vom __.__.2025 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Baisweil, den

Gemeinde Baisweil



.....

Stefan Seitz, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

RECHTSKRAFT

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am __.__.2026.

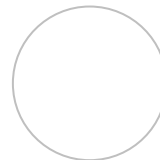
Hinweise:

In der Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann.

Außerdem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen.

Baisweil, den

Gemeinde Baisweil



.....

Stefan Seitz, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse

Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Katharina Matysik
B.Sc. Geographie

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner